

ж як і плата за користування річчю на підставі договору найму (оренди). Тому регулятивні зобов'язання щодо сплати процентів не можуть визнаватися додатковими.

4. Використання категорії акцесорних (додаткових) зобов'язань має рацію за умови, що є необхідність у встановленні для них особливого правового режиму. Видається, що така необхідність є. Перш за все є потреба у чіткому законодавчому вирішенні питання про можливість застосування до акцесорних (додаткових) зобов'язань таких способів забезпечення і заходів відповідальності, які встановлені стосовно основних зобов'язань.

Тут відсутня будь-яка ясність взагалі. А фрагментарне правило про неприпустимість нарахування процентів на неустойку (ч.2 ст.550 ЦК) лише породжує цілу низку запитань, які тільки не перший погляд виглядають несерйозними: 1) якщо забороняється нараховувати проценти на неустойку, то чи можна встановлювати пеню за прострочення сплати неустойки; 2) чи можна встановлювати неустойку за прострочення виконання зобов'язання щодо відшкодування збитків; 3) чи можна на суму збитків нарахувати проценти? Усі ці і численні інші подібні питання потребують законодавчого вирішення.

Семенова К. Г.

Євпаторійський факультет

Харківського національного університету внутрішніх справ,

доцент кафедри цивільно-правових дисциплін, кандидат юридичних наук

ПРАВА НА РЕКОНСТРУЙОВАНИЙ ОБ'ЄКТ НЕРУХОМОГО МАЙНА: ПИТАННЯ РЕЄСТРАЦІЇ

У цивільному обігу доволі часто виникають проблемні питання теоретичного та практичного характеру щодо реконструйованого об'єкту нерухомого майна, зокрема питання про наявність прав на такий об'єкт.

Дискусію, як правило, викликає питання – що відбувається з об'єктом після реконструкції: він припиняє існування в результаті заміни на новий і при цьому право власності на нього також припиняється або ж об'єкт просто змінюється, не зачіпаючи при цьому право власності.

В теорії дуже розповсюдженою є думка, що будь-яка реконструкція нерухомого майна спричиняє створення нової нерухомості (Алексеев С. С. Избранное, 2003. – С. 115; Бабенко М. В. Новостворене нерухоме майно як об'єкт цивільних прав // Вісник Академії праці і соціальних відносин Федерації профспілок України. Серія: Право та державне управління. – 2012. – № 1. – С. 58). Як правило у якості аргументів наводиться те, що саме внутрішні та зовнішні технічні показники об'єкту зазнають суттєвих змін. Крім того на реконструкцію об'єкта нерухомості необхідно у встановленому законодавством порядку отримувати аналогічні дозволи, що й на будівництво.

Підсилюється така думка і позицією законодавця, який не відрізняє порядок реєстрації прав щодо новозбудованого та реконструйованого нерухомого майна. Відповідно до ст. 18 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» (ВВР, 2004, N 51, ст. 553 із змінами) фізичним та юридичним особам на новозбудовані, реконструйовані об'єкти нерухомого майна видається свідоцтво про право власності на нерухоме майно, що підтверджує виникнення права власності при здійсненні державної реєстрації прав на нерухоме майно. А у п. 46 Порядку державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень встановлюється, що державна реєстрація прав з видачею свідоцтва про право власності на нерухоме майно проводиться у зв'язку з набуттям права власності на новозбудовані чи реконструйовані об'єкти нерухомого майна.

Ми згодні з авторами, які вважають, що такий підхід має певні недоліки (Зубков О. С. Цивільно-правове регулювання набуття права власності на новостворене нерухоме майно: автореф. дис. ... канд. юрид. наук, 2010). Адже, по-перше, необгрунтовано ототожнюються два різні об'єкти – новозбудоване нерухоме майно та реконструйоване нерухоме майно. По-друге, переведення нерухомого майна з однієї категорії в іншу (при його реконструкції) ототожнюється зі створенням нової нерухомості, а отже теоретично тягне виникнення права власності на об'єкт, щодо якого вже було зареєстроване право власності.

Новозбудованим об'єктом нерухомості є такий об'єкт, що був створений без прив'язки до іншого, вже існуючого нерухомого майна, без використання його складових структурних елементів. Тобто не можна визнавати новоствореним нерухомим майном об'єкт нерухомого майна, що являє собою вже існуючий об'єкт нерухомості зі зміненими (хай навіть і суттєво) зовнішніми та внутрішніми параметрами. Відповідно, на думку С. О. Зубкова, немає підстав і для видання нового свідоцтва про право власності на цей об'єкт. Він вважає, що у випадку реконструкції нерухомого об'єкту повинні вноситися лише зміни до технічної документації даного об'єкту (Зубков О. С. Вказана праця).

На нашу думку, порядок переведення нерухомого об'єкту з однієї категорії в іншу, а отже і порядок реєстрації прав на такий об'єкт, повинен залежати від виду робіт, здійснюваних з нерухомістю при проведенні реконструкції. Якщо будівельні роботи привели до створення нового об'єкту, то необхідна реєстрація виникнення прав. Якщо право на об'єкт було зареєстроване і відбулася архітектурно-будівельна зміна нерухомості, то в опис об'єкту в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно на підставі нового технічного плану повинні бути внесені зміни, а правовласникові може бути видане нове свідоцтво про право власності. Тобто підставою видачі нового свідоцтва повинне бути не проведення реконструкції, яке прирівнюється до створення нової речі і спричиняє ви-

никнення права власності за ст. 331 ЦК України, а внесення змін в опис об'єкту нерухомості щодо якого вже існує право власності.

Подібний підхід був врахований законодавцем при внесенні змін до Порядку державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень постановою Кабінету Міністрів України від 21 листопада 2012 р. № 1156. Було встановлено, що для проведення державної реєстрації прав на реконструйовані об'єкти нерухомого майна заявник, крім документів, що зазначені у пунктах 28, 29 і 31 цього Порядку, подає органів державної реєстрації прав документ, що підтверджує право власності на об'єкт нерухомого майна, розташований на земельній ділянці (абз. 4 п. 46). Однак формулювання «набуття права власності на новозбудовані чи реконструйовані об'єкти нерухомого майна», що використовується у цьому ж пункті Порядку не сприяє зміні до підходу в реєстрації прав.

Можливим розв'язанням проблеми ототожнювання новозбудованого та реконструйованого нерухомого майна, що наразі існує в законодавстві, може бути встановлення підстав для внесення змін до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно. Такою підставою серед інших може бути і зміна об'єкту нерухомого майна у зв'язку з реконструкцією без зміни зовнішніх меж. Факт реконструкції повинен визначатися на підставі відомостей органу технічного обліку. Тобто чинним законодавством повинно бути передбачено подання, окрім встановлених п. 46 Порядку державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень, документів проведення технічної інвентаризації реконструйованого об'єкта.

У будь-якому разі при вдосконаленні порядку державної реєстрації прав на нерухоме майно законодавцем мають бути обов'язково враховані і юридичні, і технічні характеристики реконструйованого об'єкту.

Вороніна Н. В.

*Національний університет «Одеська юридична академія»,
асистент кафедри цивільного права, кандидат юридичних наук*

ОБІЦЯНКА ВИНАГОРОДИ ЗА ЗНАХІДКУ ЯК ВИД ЗАОХОЧУВАЛЬНИХ ПРАВОВІДНОСИН

Під знахідкою розуміють: виявлення речі, що вибула з володіння власника або іншої уповноваженої на володіння особи попри їхню волю; річ, яку власник або інший володар загубив, а інша особа – знайшла. При цьому, якщо з'явиться власник речі, особа, яка знайшла річ, зокрема, має право: вимагати від її власника (володільця) винагороду за знахідку в розмірі до двадцяти відсотків вартості речі (ч. 2 ст. 339 ЦК України).

Звернемо увагу на те, що за законодавством Російської імперії було встановлено більш високу винагороду – одну третину цінності речі. При цьому цивілісти називали цю норму надзвичайно несправедливою, тому що вона позбавляє власника значної частини цінності загубленого майна. Річ